

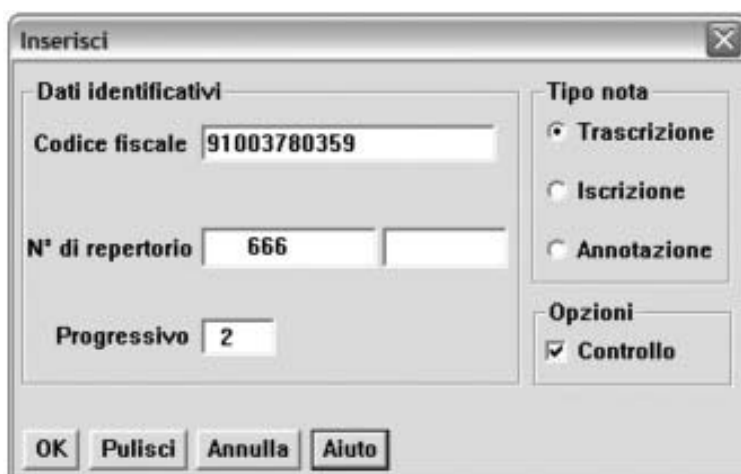
FORMULA 095

NOTA DI TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (ART. 2668-TER C.C.)

La nota di trascrizione in rinnovazione dell'atto di pignoramento immobiliare è, nella sostanza, una normale nota di trascrizione, con alcune peculiarità formali degne di nota.

Si rimanda, dunque, a quanto già esposto a proposito della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento nella formula n. 073, con le varianti di seguito indicate.

Utilizzando il programma "Nota" la prima schermata va compilata come segue:



Come si è detto a proposito della formula 5.3, non è indispensabile l'indicazione del numero di repertorio. Se lo si indica, sarà da riportare lo stesso numero che si è impiegato nella trascrizione da rinnovare; se questa è stata eseguita prima della meccanizzazione delle conservatorie (avvenuta attorno alla metà degli anni '90), però, il numero di repertorio (o meglio, il numero di registro cronologico dell'ufficiale giudiziario) non è stato riportato nella nota ed occorrerà recuperarlo (il che può essere problematico, dato che non sempre esso risulta dall'atto di pignoramento notificato; nella peggiore delle ipotesi, comunque, visto che l'indicazione di un dato erroneo non comporta di per sé vizio, sarà sempre possibile indicare un qualsiasi numero scelto a caso).

Va indicato inoltre il numero progressivo, perché questa è, come minimo, la seconda volta che si chiede la trascrizione del medesimo atto.

Si passa quindi al quadro A e qui la peculiarità sta nella compilazione del campo relativo alla "Specie" dell'atto e relativo codice: anziché il consueto 726, va scelto il generico codice 700, ottenendo la seguente schermata:

Come si vede, se si seleziona il codice 700 il sistema apre una apposita finestra da compilare con la descrizione dell'atto, in forma libera.

Fatto ciò e confermato il dato con il tasto "OK", la schermata diventa questa:

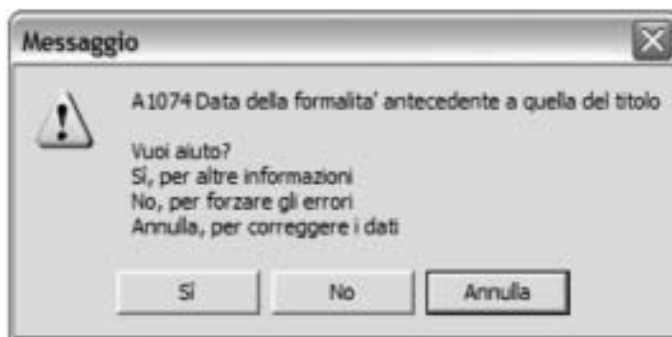
Si passa quindi alla seconda pagina del quadro A, che va compilata come segue:

La novità, rispetto alla normale nota di trascrizione del pignoramento, è la necessità di indicare

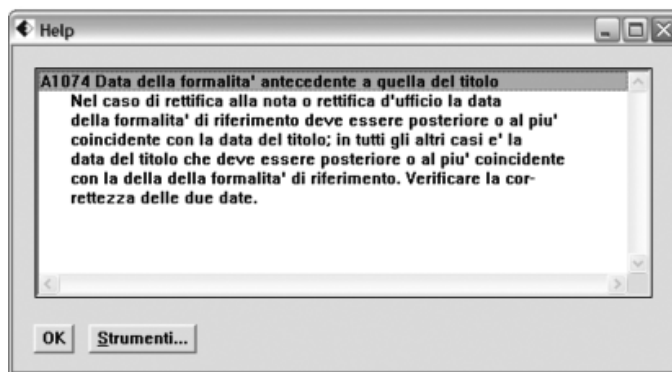
gli estremi (data e numero di Registro Particolare) della precedente trascrizione del pignoramento, di cui si chiede la rinnovazione.

L'indicazione è essenziale⁷ perché è grazie ad essa che si stabilisce il collegamento tra l'originaria trascrizione del pignoramento e la sua rinnovazione⁸.

Inseriti questi dati, e data la conferma con "OK", si ha una "sorpresa":



Il sistema, cioè, segnala come errore il fatto che la data dell'atto di pignoramento è anteriore alla data della sua trascrizione ... come peraltro è ovvio che sia. Se si preme il tasto "Si" per avere ulteriori informazioni, si ottiene il seguente risultato:

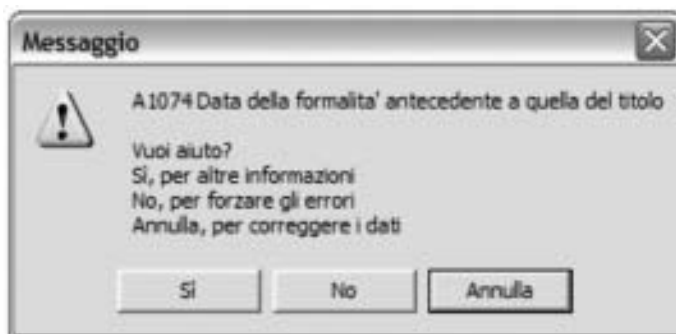


Ma le date sono esatte, e quindi si preme "OK", si torna alla schermata precedente.

⁷ Anche se, va precisato, la sua omissione non viene segnalata come errore dal programma, a differenza di quanto accade per la rinnovazione dell'ipoteca; ma questo è dovuto al mancato aggiornamento del programma "Nota", che non prevede la possibilità di rinnovazione ex artt. 2668-bis e 2668-ter c.c. ed utilizza allo scopo il procedimento di rinnovazione ipotecaria.

⁸ A proposito di rinnovazione dell'ipoteca prevista dagli artt. 2847, 2850 e 2851 c.c. (analogamente disciplinata), si è affermato che l'omessa menzione nella nota degli estremi della formalità da rinnovare esclude l'effetto conservativo dell'iscrizione originaria, per cui, anziché una rinnovazione, si ha una nuova iscrizione prende grado dalla propria data: così, GORLA-ZANELLI, *Del pegno – Delle ipoteche*, Bologna-Roma, 1992, 379, e RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, Milano, 1956, 522.

Pare (forse) ammissibile fornire l'indicazione nel solo quadro D; qui la si è comunque inserita in entrambi i quadri.



Si preme “No” – per “forzare gli errori” – e si prosegue. È curioso che alla fine, in fase di controllo della nota, il programma non segnali affatto la presenza di errori forzabili (come ci si aspetterebbe) e che, anzi, accetti la nota come corretta: la stranezza è addebitabile ad una lacuna dello stesso programma “Nota” e la si segnala qui solo ad evitare che chi redige la nota possa venirne fuorviato. Compilato il quadro A, si passa ai quadri B e C, da compilare nei modi ordinari.

In linea di massima, il contenuto di questi quadri della nota di trascrizione in rinnovazione deve coincidere con quello della originaria nota di trascrizione, che va quindi integralmente riprodotto; può ben darsi, però, che nel corso della procedura il vincolo del pignoramento sia venuto meno per qualsiasi motivo (rinuncia, opposizione, decreto di trasferimento, restrizione) limitatamente ad alcuni beni ed in tal caso, ovviamente, la rinnovazione della trascrizione andrà eseguita solo relativamente ai beni residui.

Allo stesso modo si procederà nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il vincolo del pignoramento sia venuto meno solo relativamente ad alcuni dei soggetti nei confronti dei quali l'atto era stato in origine trascritto.

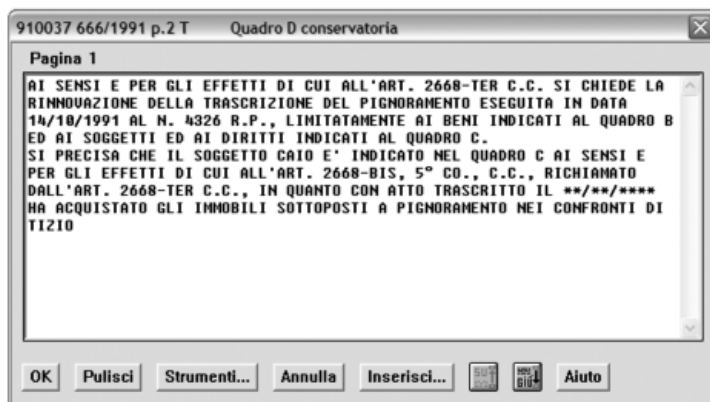
Può accadere poi che, successivamente alla trascrizione del pignoramento, risulti trascritto l'acquisto degli immobili pignorati da parte dell'erede o avente causa del soggetto nei cui confronti il pignoramento era stato trascritto. In tale ipotesi, il comma 5 dell'art. 2668-*bis* c.c., relativo alla trascrizione della domanda giudiziale ed al quale l'art. 2668-*ter* c.c. rinvia, prevede che “*Se al tempo della rinnovazione gli immobili a cui si riferisce il titolo risultano dai registri delle trascrizioni passati agli eredi o aventi causa di colui contro il quale venne eseguita la formalità, la rinnovazione deve essere fatta anche nei confronti degli eredi o aventi causa e la nota deve contenere le indicazioni stabilite dall'articolo 2659, se queste risultano dai registri medesimi*”. Analoga disposizione è peraltro prevista dall'art. 2851 c.c. per il caso di rinnovazione dell'ipoteca. Nel caso in cui risultassero trascritti tali acquisti, quindi, la rinnovazione del pignoramento andrà eseguita non solo nei confronti del debitore in origine colpito dal pignoramento ma anche nei confronti del soggetto al quale il bene è pervenuto con atto debitamente trascritto⁹.

Ciò comporta la necessità di indicare nel quadro C, come “soggetto contro”, non solo il soggetto nei cui confronti il pignoramento era stato in origine trascritto, ma anche quello al quale i beni pignorati sono pervenuti; se però si indica ciascuno di questi soggetti come titolare della piena proprietà per l'intero del medesimo bene (come in effetti è) il programma, in sede di controllo, segnala la presenza di un “errore bloccante”, il che impedisce di esportare la nota così compilata ed utilizzarla per la trascrizione in rinnovazione.

Per superare l'*impasse* (addebitabile, di nuovo, ad una lacuna del programma “Nota”), l'unica

⁹ Ovviamente, nel caso vi fossero stati più passaggi di proprietà, dovrà essere indicato l'ultimo acquirente. Verrebbe altrimenti frustrata la *ratio* dell'art. 2668-*ter* c.c., che consiste nel consentire di appurare con certezza se un dato immobile è gravato da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli mediante una visura limitata agli ultimi 20 anni e, quindi, riferita ai soggetti che in tale arco di tempo risultino essere od essere divenuti proprietari del bene.

soluzione pare essere quella di omettere, durante la compilazione del quadro C, di menzionare l'entità (1/1, 1/2, ecc.) del diritto reale oggetto del pignoramento relativamente ad uno dei soggetti "contro" (preferibilmente, quello nei cui confronti l'originario pignoramento era stato trascritto). Operando in tal modo il sistema accetta la nota come corretta; sarà comunque bene menzionare la circostanza nel quadro D, destinato appunto ad accogliere in forma libera le ulteriori informazioni che si ritiene opportuno fornire; lo stesso dovrà essere compilato come segue:



Le ulteriori operazioni sono uguali a quelle già descritte a proposito della redazione della nota di trascrizione.

Per procedere all'iscrizione si presenta all'Agenzia del Territorio il file contenente la nota su idoneo supporto (chiavetta USB, CD-ROM ecc.)¹⁰ e, inoltre, copia autentica del titolo (vale a dire l'atto di pignoramento) oppure, in suo luogo, la nota di cui si chiede la rinnovazione¹¹ (la cui copia potrà essere richiesta alla stessa Agenzia del Territorio). La presentazione di una fotocopia della nota precedente e di una stampata della nota in rinnovazione è, comunque, solitamente assai gradita.

¹⁰ L'art. 2668-bis, comma 2, c.c. – al quale l'art. 2668-ter c.c. fa rinvio – prescrive, in effetti, di presentare *“al conservatore una nota in doppio originale”*, ma l'espressione va considerata come un caso di atavismo.

Infatti, l'art. 1 d.m. Finanze 29.4.97 (*“Obbligo di presentazione su supporto informatico, presso le conservatorie dei registri immobiliari e agli uffici del territorio, delle note di trascrizione, iscrizione e delle domande di annotazione”*) prescrive: *“Le note di trascrizione, di iscrizione e le domande di annotazione da presentarsi alle conservatorie dei registri immobiliari o agli uffici del territorio, devono essere redatte su supporto informatico a partire dalla data stabilita, per ciascun ufficio, con decreti direttoriali da emanarsi di concerto tra il dipartimento del territorio del Ministero delle finanze e la direzione generale degli affari civili e delle libere professioni del Ministero di grazia e giustizia”* e l'art. 1, d. Agenzia Territorio 14.6.05 stabilisce: *“Il servizio di pubblicità immobiliare degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, ai fini della conservazione delle note nella raccolta particolare prevista dall'art. 2664 del codice civile, delle ispezioni, delle certificazioni ipotecarie e per i dovuti controlli stabiliti dalla legge, procede con le proprie apparecchiature alla stampa delle note di trascrizione, di iscrizione e delle domande di annotazione, in duplice esemplare, su appositi elaborati, prodotti secondo le modalità descritte nell'allegato A, conformi alle caratteristiche tecniche stabilite nel decreto ministeriale 10 marzo 1995 ed aventi efficacia equivalente ai corrispondenti modelli cartacei. Gli Uffici procedono alla stampa delle note con le modalità di cui al comma 1 per le formalità eseguite a far data dal 1° luglio 2005”*.

Da allora la presentazione delle note in forma cartacea è esclusa.

¹¹ Art. 2668-bis, comma 3, c.c.